GEMEINDE WANG
LANDKREIS FREISING

LAGEPLAN

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "SIXTHASELBACH - HAGSDORFER STRASSE"

FÜR DIE TEILFLÄCHEN DER FLURNUMMERN 391 UND 619
GEMARKUNG INZKOFEN

LAGEPLAN M = 1:1000

ENTWURF 11.08.2008
geä.: 19.01.2009



WACKER
ARCHITEKT

PROF. DR. DR. HANS EICHINGER
1. BÜRGERMEISTER

Wacker Architekturbüro

Peter Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt

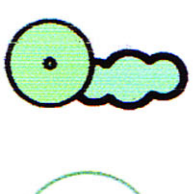
Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt
www.wacker-architekt.de

Tel.: 08756/9605-0
FAX: 08756/9605-22
info@wacker-architekt.de

LEGENDE:

Zeichen	Bedeutung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	vorgeschlagene neue Grundstückseinteilung
	Strassenbegrenzungslinie
3,6	private Zufahrt mit Angabe der Breite
GRZ 0,30	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
	geplantes Wohngebäude
GA	geplante Garage
WH 3,40m	maximal zulässige Wandhöhe (WH); die Wandhöhe wird ab OK Rohfußboden gemessen bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Dachhaut gemessen.
DN 30°	zulässige Dachneigung
	Grundstücksgrenze mit Grenzstein
391	Flurstücknummer
	vorhandenes Hauptgebäude
	vorhandenes Nebengebäude

Grünordnung:



zu pflanzende Gehölze (Ortsrandeingrünung)
Arten nach Pflanzliste gemäß Satzung

zu erhaltender Baum (Weide)

sonstige Festsetzungen:
Die Einfriedungen sind sockellos zu gestalten.

Die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Als Bestandteil des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan im Masstab 1:200 vorzulegen.

Pflanzfrist:
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug ausgeführt sein.

Die Ausgleichsflächen werden zum Bestandteil der Satzung erklärt. Sie Sind dinglich zu sichern (Eintragung ins Grundbuchamt)

Die Gemeinde Wang erlässt aufgrund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796 BayRs 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 10.04.2007 (GVBI. 271), §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 21.12.2006 (BGBI. I S. 3316) und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588,) folgende
Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Sixthaselbach für die Teilflächen Flurnummer 391 und 619 Gemarkung Inzkofen

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Wang folgende Satzung:

§ 1Geltungsbereich

Die Grundstücke mit den Teilflächen Fl.Nr. 391 und 619 werden nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich (Innenbereich) einbezogen.
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 19.01.2009 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Soweit für das Gebiet des nach § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt.
Die überbaubare Fläche wird durch die Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt.
Garagen und Nebengebäude dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Die Stauraumtiefe von Garagen muss mindestens 5 m betragen. Bei seitlichem Anbau beträgt gegenüber öffentlichen Flächen der Abstand mindestens 2m.

§ 4 Weitere Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

1. _ _ _ _ _ _ _ _ Grenze des Einbeziehungsbereiches innerhalb des abgegrenzten Bereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB

2. Die Eigenart des festgesetzten Bereiches entspricht einer gemischten Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Dies ist bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

3. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung muss sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Für die Teilfläche Fl.Nr. 391 ist eine Wohnbebauung zulässig.

5. Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First ist über die Längsseite der Gebäude zu führen.

6. Die Flächen der Einbeziehungssatzung grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es ist deshalb mit Einwirkungen von landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

7. Einfriedungen sind sockellos zu gestalten.

8. Die Beläge von Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Hinweise

1. Plan 2 (Schnitteplan) ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung; Schnitte 1-4 und A-C

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast10t) ausgelegt sein. Es wird auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

2.1 Die Wasserversorgung muss bei Brandeinsätzen gewährleistet sein.

2.2 Im Bedarfsfall ist die Feuerwehr mit entsprechend, den gelagerten Stoffen, die einen Gefahrenschwerpunkt bilden auszurüsten.

3. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weißt darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.

§ 4 Weitere Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

1. _ _ _ _ _ _ _ _ Grenze des Einbeziehungsbereiches innerhalb des abgegrenzten Bereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB

2. Die Eigenart des festgesetzten Bereiches entspricht einer gemischten Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Dies ist bei der Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

3. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung muss sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Für die Teilfläche Fl.Nr. 391 ist eine Wohnbebauung zulässig.

5. Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First ist über die Längsseite der Gebäude zu führen.

6. Die Flächen der Einbeziehungssatzung grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es ist deshalb mit Einwirkungen von landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Diese sind zu dulden.

7. Einfriedungen sind sockellos zu gestalten.

8. Die Beläge von Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Hinweise

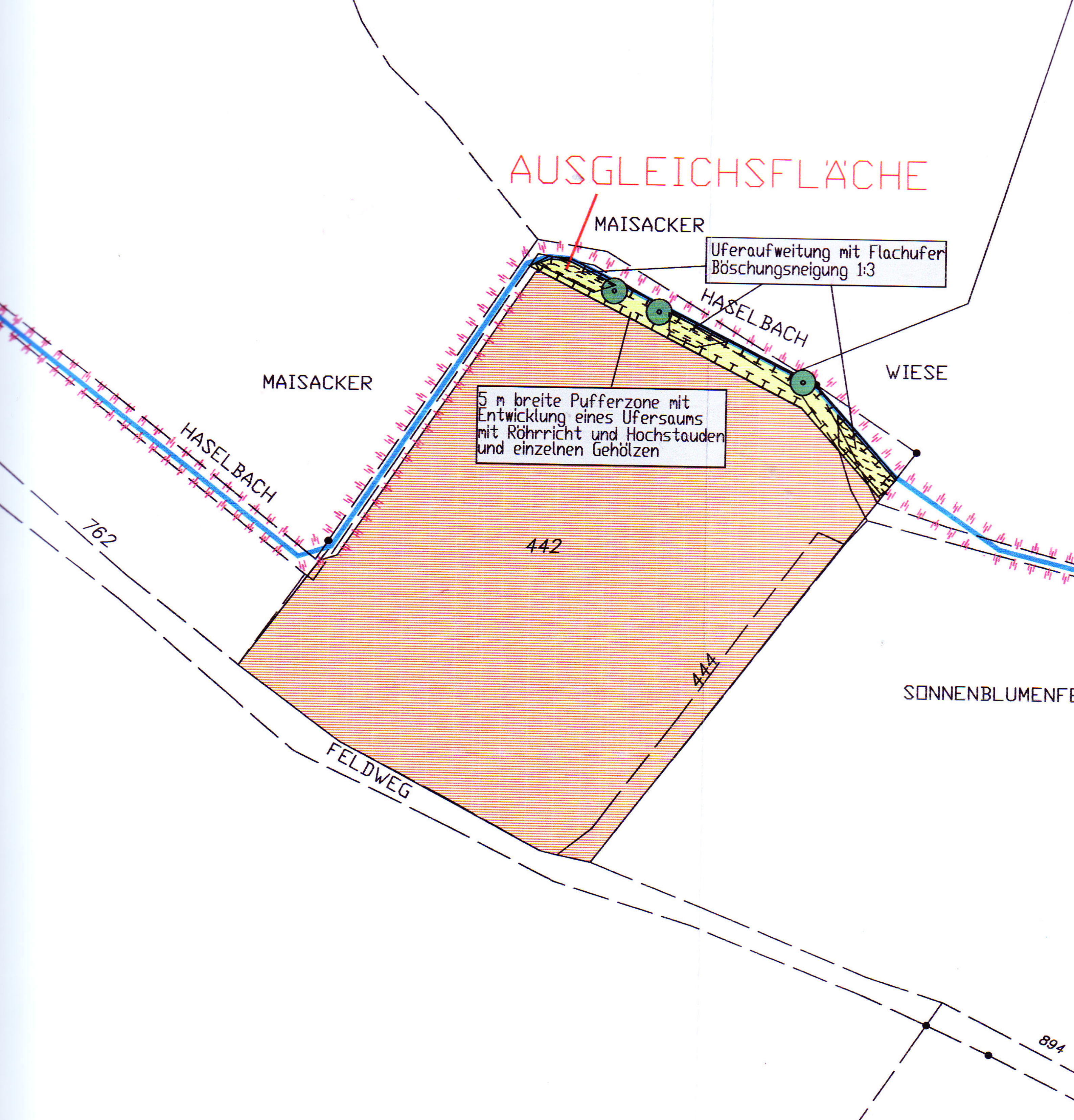
1. Plan 2 (Schnitteplan) ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung; Schnitte 1-4 und A-C

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast10t) ausgelegt sein. Es wird auf DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

2.1 Die Wasserversorgung muss bei Brandeinsätzen gewährleistet sein.

2.2 Im Bedarfsfall ist die Feuerwehr mit entsprechend, den gelagerten Stoffen, die einen Gefahrenschwerpunkt bilden auszurüsten.

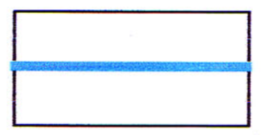
3. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weißt darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.


AUSGLEICHSFLÄCHE
MAISACKER
Uferaufweitung mit Flachufer
Böschungsneigung 1:3
HASELBACH
WIESE
MAISACKER
HASELBACH
5 m breite Pufferzone mit
Entwicklung eines Ufersaums
mit Röhrricht und Hochstauden
und einzelnen Gehölzen
762
442
444
SONNENBLUMENFE
FELDWEG
894

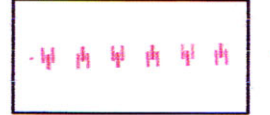
AUSGLEICHSFLÄCHE
BESTAND



ACKERFLÄCHE (RAPSFELD)

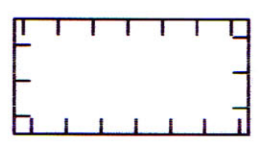


HASELBACH
CA. BIS 1 METER BREIT, STEILUFER, UFERABBRÜCHE
GERINGE WASSERFÜHRUNG



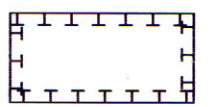
HOCHSTAUDENFLUR ENTLANG HASELBACH
BREITE 1 bis 2 METER; ÜBERWIEGEND INDISCHES SPRINGKRAUT; AUSSERDEM BRENNESSEL UND ROHRGLANZGRAS
STELLENWEISE ETWAS MÄDESÜSS; AN EINER STELLE WASSER- SCHWERTLILIE

AM GEGENÜBERLIEGENDEN UFER AUSSCHLIESSLICH INDISCHES SPRINGKRAUT; BESTAND HIER BIS 3 METER BREIT



FLÄCHEN FÜR REGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT GEMÄSS LANDSCHAFTSPLAN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
HIER: PUFFERSTREIFEN ENTLANG HASELBACH

AUSGLEICHSFLÄCHE
PLANUNG



FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(AUSGLEICHSFLÄCHE) = ENTWICKLUNGSFLÄCHE FÜR HOCHSTAUDENFLUREN



ALS AUSGLEICHSFLÄCHE IST AUF DER FLURNUMMER 442 ENTLANG DER SÜDLICHEN BACHSEITE DES HASELBACHES EIN PUFFERSTREIFEN VON 5 METER TIEFE ANZULEGEN. BEI EINER LÄNGE VON CA. 80 METER ERGIBT DIES EINE AUSGLEICHSFLÄCHE VON CA. 400 Q

ENTWICKLUNGSZIEL:
ENTWICKLUNG FEUCHTER STANDORTTYPISCHER HOCHSTAUDENFLUREN

MASSNAHMEN:

DIE BEWIRTSCHAFTUNG IST HIER EINZUSTELLEN. DÜNGER- UND SPRITZMITTELEINSATZ IST HIER NICHT MEHR ERLAUBT.
ES SOLLEN SICH STANDORTTYPISCHE HOCHSTAUDENFLUREN MIT MÄDESÜSS, BINSEN UND SEGGEN UND SONSTIGE HEIMISCHE ARTEN ENTWICKELN KÖNNEN.

ZUR UFERBEFESTIGUNG SIND MINDESTENS 3 ERLEN ZU PFLANZEN.
BESONDERS STEILE UFER SIND ABZUFLACHEN.

DIE AUSBREITUNG VON INDISCHEM SPRINGKRAUT IST HIER EINZUDÄMMEN.
SIE SIND VOR DER SAMENREIFE IM JULI AUSZUREISSSEN BZW. KNAPP ÜBER DEN BODEN ABZUSCHNEIDEN. DAS MAHDGUT IST DRINGEND ABZUTRANSPORTIEREN.

NACH VERMINDERUNG DES INDISCHEN SPRINGKRAUTS IST DIE FLÄCHE NUR NOCH ALLE ZWEI JAHRE ZU MÄHEN.

AUF CA. 30 % DER FLÄCHE IST EINE ANSAAT MIT FEUCHTWIESENARTEN UND UFERPFLANZEN DURCHZUFÜHREN.
HIERZU IST AUTOCHTHONES SAATGUT ODER HEUDRUSCH ZU VERWENDEN.

DIE NÄHRSTOFFBELASTUNG DES HASELBACHES SOLL VERRINGERT WERDEN. (WENIGER EINTRAG VON DÜNGEMITTELN).

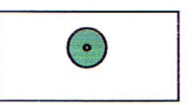
ZUR VERMINDERUNG DES DÜNGER- UND NÄHRSTOFFEINTRAGS IN DIE AUSGLEICHFLÄCHE UND DEM HASELBACH IST AN DER GRENZE DER AUSGLEICHSFLÄCHE (5 METER ABSTAND VOM HASELBACH) EINE RINNE ZU ZIEHEN, IN DER SICH DER NÄHRSTOFFEINTRAG VOM ACKER SAMMELN KANN. SIE SOLL 50 CM BREIT SEIN UND 25 CM TIEF SEIN.
SIE IST REGELMÄSSIG ZU MÄHEN UND ZU RÄUMEN. DIE RINNE SOLL AUCH DEN BEGINN UND DIE ABGRENZUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE KENNZEICHNEN

DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN WERDEN ZUM BESTANDTEIL DER SATZUNG ERKLÄRT.
SIE WERDEN DEM BAUGRUNDSTÜCK MIT DER FLURNUMMER 391 GEMARKUNG INZKOFEN VERBINDLICH ZUGEORDNET.

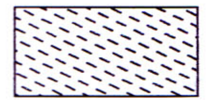
DIE SICHERUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN HAT ÜBER EINE GRUNDDIENSTBARKEIT ZU ERFOLGEN. DIE MASSNAHMENUMSETZUNG MUSS RECHTLICH SICHERGESTELLT WERDEN. DIES KANN DURCH EINTRAG EINER REALLAST ERFOLGEN.
DIE AUSGLEICHSFLÄCHEN SIND AN DAS LANDESAMT FÜR UMWELT ZU MELDEN.

DIE HERSTELLUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN SIND MIT BEGINN DER BAUMASSNAHMEN ZEITGLEICH DURCHZUFÜHREN.

DIE DURCHFÜHRUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN IST VORHER MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUSTIMMEN.



BAUMPFLANZUNG ZUR UFERSICHERUNG
ALNUS GLUTINOSA - SCHWARZ-ERLE; HEISTER 2xv oB 250-300
SIE SIND VOR WILDVERBISS ZU SCHÜTZEN UND BEI AUSFALL UMGEHEND ZU ERSETZEN.



EXTREME STEILUFER SIND HIER ABZUFLACHEN;
BÖSCHUNGSNEIGUNG 1 : 3

Begründung zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich des Ortsteiles Sixthaselbach für die Teilfläche Flurnummer 391 und 619 Gemarkung Inzkofen

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Die betroffenen Grundstücke mit den Teilflächen Flurnummern: 391 und 619 befinden sich am nordwestlichen Rand von Sixthaselbach. Die Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 391 wird durch eine Zufahrt auf dem Grundstück Flurnummer 391 und über eine Teilfläche der Flurnummer 619 erschlossen. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf Fl.Nr. 442, Gemarkung Inzkofen.

2. Ziele:

Die Gemeinde Wang beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung eine vertretbare bauliche Nutzung zu ermöglichen.
Die vorliegende Satzung soll die erforderlichen baulichen und grünordnerischen Belange sichern. Hierbei werden die Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 391 und 619 Gemarkung Inzkofen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

3. Vorhandene Nutzung:

Die Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 391, Gemarkung Inzkofen wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 442 wird ebenfalls landwirtschaftlich als Acker genutzt.

4. Auswirkungen der Bebauung:

Durch die Bebauung, die durch die Einbeziehung der Teilfläche Fl.Nr. 391 zum Innenbereich ermöglicht wird, sind im wesentlichen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust einer landwirtschaftlichen Produktionsfläche
- Verlust eines bisher freien Landschaftsbereiches, dadurch negative Veränderung des Landschaftsbildes
- Flächenversiegelung durch Bebauung, dadurch Verminderung der Oberflächenwasserversickerung und Grundwasserneubildung und Zerstörung der belebten Bodenschichten

5. Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund stärkerer Gewichtung des Artenschutzes wird bei Eingriffen durch Baumaßnahmen eine Prüfung bzgl. des Vorkommens von

- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

- Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie
- Strenggeschützte Tier- und Pflanzarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

und bzgl. der Auswirkungen von Baumaßnahmen auf diese Arten gefordert. Dies erfolgt über eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“. Dem geht eine „saP-Relevanzprüfung voraus, in der geprüft wird, ob ein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Bebauungsplangebiet aus den vorgegebenen Artenlisten überhaupt gegeben oder potentiell möglich ist.

Die Planungsfläche stellt eine reine Wiesenfläche ohne Gehölzbestand dar. Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit keine Lebensräume gegeben. Für seltene und geschützte Tierarten können die Lebensraumansprüche somit nicht erfüllt werden. Seltene Pflanzenarten kommen hier ebenfalls nicht vor.

Da keine Arten aus den vorgegebenen Artenlisten als hier relevant für eine „saP-Prüfung“ erachtet werden, und aufgrund des kleinflächigen Eingriffs auch keine verbotstatbeständliche Betroffenheit gegeben wäre, ist eine saP-Prüfung nicht veranlasst.

6. Grünordnung:

Da sich das Planungsgebiet am Ortsrand von Sixthaselbach befindet, soll eine Einbindung in die freie Landschaft mit Grünstrukturen verbessert werden. Es ist eine Ortsrandeingrünung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Gehölze sind aus folgender Pflanzliste sind zu wählen. Es sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen und die Strauchpflanzung soll zweireihig mit heimischen Sträuchern angelegt werden.

Bäume:
Acer campestre – Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus intermedia – Mehlbeere
Tilia cordata – Winter-Linde
Hochstamm 3xv mB 14-16

Sträucher:
Berberis vulgaris – Gem. Berberitze
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgare – Liguster
Rosa canina – Hundsrose
Rosa pimpinellifolia – Bibernell-Rose
Viburnum lantana – Woll. Schneeball
v. Str. 100-150

7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Die Gemeinde Wang wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen an. Gesetzliche Grundlage zur Eingriffsregelung bildet der § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB, nach dem die §§ 1a und 9 anzuwenden sind.

7.1 Flächenbewertung

Der aktuelle Zustand des Planungsgebiets weist gem. Leitfaden eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie I), da es sich um eine Wiesenfläche und eine offene Bodenfläche (Kiesweg) handelt. Allerdings ist hier der obere Wert heranzuziehen.

7.2 Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzung und der hierfür festgesetzten Grundfläche des Baugrundstückes (GRZ = 0,3) ist ein niedriger Versiegelungsgrad (GRZ < 0,35 = Typ B) anzusetzen.

7.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

Es handelt sich um eine Wiesenfläche. → = Fläche mit geringer Bedeutung für Natur- und Landschaft, oberer Wert.

Auf dem Baugrundstück sind 4 Laubbäume zu pflanzen.

Es ist eine Ortsrandeingrünung (2-reihige Strauchpflanzung mit heimischen Arten) vorgesehen, die das Grundstück besser in die Landschaft einbinden soll.

Desweiteren sind Betonsockelmauern bei den Einfriedungen untersagt, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
Die Zufahrt und Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.

Schutzgut Boden
Die Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Schutzgut Wasser
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt.
Es werden keine Quellen, wasserführenden Schichten sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche berührt.
Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild
Zur besseren Einbindung in die Landschaft ist eine zweireihige Heckenpflanzung und Baumpflanzungen festgesetzt.

7.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der Bereich, auf dem ein Eingriff stattfindet, hat eine Fläche von 1 190 m^2. Eine bereits vorhandene Zufahrt ist nicht in die Eingriffsfläche miteinbezogen, da hier kein Eingriff vorgenommen wird.

Die Wertigkeit des vorhandenen Zustandes der Eingriffsfläche weist eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf, d.h. sie ist der Kategorie I zugeordnet. Allerdings ist hier der obere Wert maßgebend (siehe Leitfaden), da es sich um eine Wiese handelt. Die geplante Eingriffsschwere wurde dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, GRZ < 0,35) zugeordnet.
Aufgrund von Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschl. grünordnerischen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung dienen, wurde der Kompensationsfaktor 0,3 zugrunde gelegt.

Hieraus leitet sich folgende Bedarfsermittlung ab:

Eingriffsfläche B I (Niedriger Versiegelungsgrad /Gebiet geringer Bedeutung)
1 190 m^2

Ausgleichsflächenbedarf:
Es wurde für Flächentyp BI der Kompensationsfaktor 0,3 zugrunde gelegt.

Flächentyp BI: Faktor 0,3 x 1 190 m^2 = 357 m^2

= erforderliche Ausgleichsfläche = 357 m^2

8. Ausgleichsfläche:

Als Ausgleichsfläche stellt der Bauantragsteller eine Fläche am Haselbach, südöstlich von Sixthaselbach auf Fl. Nr. 442, Gemarkung Inzkofen zur Verfügung. Sie wird derzeit als Acker genutzt. Die Größe beträgt ca 400 m^2 und verläuft in einer Länge von ca. 80 m und einer Tiefe von 5 m entlang des südlichen Ufers des Haselbaches. Es handelt sich um einen Taleinschnitt, der intensiv ackerbaulich genutzt wird.

Bereits im Landschafts- und Flächennutzungsplan ist der Haselbach als Fläche für Maßnahmen und Regelungen zum Schutz der Landschaft ausgewiesen. Somit ist es eine Fläche, in der Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Zustandes anzustreben sind.

Bestand:
Der derzeitige Uferbewuchs wird vom Indischen Springkraut (Impatiens glandulifera) beherrscht. Weitere Bestände sind die Brennessel (Urtica dioica) und das Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea). Nur vereinzelt kommt das Mädesüss (Philipendula ulmaria) vor. An einer Stelle wächst die Wasser-Schwertlilie (Iris pseudacorus). Innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche ist

der Uferbewuchs ca. 1-2 m breit, im Anschluß befindet sich eine Ackerfläche, auf der Rapsanbau betrieben wird. Die umgebenden Felder sind überwiegend Maisfelder und ein Sonnenblumenfeld. Lediglich an der Nordseite des Haselbaches befindet sich auf einem Teilstück eine Wiese. Östlich der vorgesehenen Ausgleichsfläche bildet vermehrt Schilf den Uferbestand.

Durch die intensive Nutzung und Düngung im Hangbereich (Maisanbau und Rapsfeld) ist der Uferbewuchs äußerst nährstoffreich. Demzufolge haben sich fast ausschließlich nährstoffliebende Pflanzen wie das Indische Springkraut und die Brennessel angesiedelt. Ebenso sind Uferanbrüche durch Bodenerosionen festzustellen. Dies hat zur Folge, dass sich der Verlauf des Haselbach etwas verändert hat und immer wieder Steilufer vorkommen, die z.T. bis 2 m hoch sind.

9. Ausgleichsmaßnahmen:

Die Fläche wird aus der intensiven Ackernutzung herausgenommen. Somit wird hier jeglicher Dünger- und Spritzmitteleinsatz ausgeschlossen. Zur Verminderung des Nährstoffeintrags aus dem angrenzenden Acker ist an der südlichen Grenze der Ausgleichsfläche (5 m Abstand zum Haselbach) eine 50 cm breite und 25 cm tiefe Rinne über die gesamte Länge der Ausgleichsfläche anzulegen. Hier sollen sich die Nährstoffeinträge aus der Ackerfläche sammeln können. Diese Rinne ist regelmäßig zu mähen und zu räumen. Sie kennzeichnet somit auch die Abgrenzung der Ausgleichsfläche.

Auf der Ausgleichsfläche sollen sich standorttypische nährstoffärmere Hochstaudenfluren wie Mädesüss-Hochstaudenflur mit Binsen und Seggen, und sonstige heimische Arten wie Sumpfdotterblume, Blutweiderich, Wasserdost, Sibirische Schwertlilie ansiedeln. Dazu ist dringend die Ausbreitung des Indischen Springkrautes einzudämmen. Die Pflanzen sind vor der Samenreife im Juli auszureissen bzw. knapp über den Boden abzuschneiden. Das Mahdgut ist sofort abzutransportieren. Wenn das Vorkommen des Indischen Springkrauts verringert ist, ist die Fläche nur noch einmal im Herbst zu mähen.
Zusätzlich ist auf einer Fläche von ca. 30 % eine Ansaat mit Feuchtwiesenarten und Uferpflanzen durchzuführen. Hierzu ist autochtones Saatgut oder Heudrusch zu verwenden. Diese muß zunächst zweimal jährlich gemäht werden. Nach drei Jahren ist nur noch eine jährlich Herbstmahd durchzuführen.

Zur Ufersicherung sind mindestens 3 Schwarz-Erlen an besonders von Bodenerosion beeinträchtigten Stellen zu pflanzen. Sie sind gegen Wildverbiß zu schützen und bei Verlust nachzupflanzen.
Besonders steile Ufer sind vorsichtig abzuflachen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum Bestandteil der Satzung erklärt. Sie sind über eine Grunddienstbarkeit zu sichern (Eintragung ins Grundbuch). Die Maßnahmenumsetzung muß ebenso rechtlich sichergestellt werden. Dies kann durch den Eintrag einer Reallast erfolgen.
Nach Satzungsbeschluss ist die Ausgleichsfläche an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zu melden.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen sind mit Beginn der Baumaßnahmen zeitgleich durchzuführen. Die Durchführung ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgangssituation:

Acker und nährstoffreicher Bachufersaum mit überwiegendem Vorkommen von Indischem Springkraut

Angestrebte Nutzung:

Entwicklung zur nährstoffarmen Bachufer-Hochstaudenflur
- keine Düngung
- jährliche Herbstmahd
- Beseitigung des Indischen Springkrauts
- Ansaat von Feuchtwiesenarten und feuchteliebenden Hochstauden
- Anpflanzung von drei Schwarz-Erlen

Entwurf und Planfertigung:



Peter Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA
Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt
www.wacker-architekt.de

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt
Tel.: 08756/9605-0
Fax: 08756/9605-22
info@wacker-architekt.de

Der Architekt

Nandlstadt, den 11.08.2008
Geä.: 19.01.2009

Gemeinde Wang

Prof. Dr. Dr. Hans Eichinger
1. Bürgermeister
Wang, den 19.01.2009

BAYERN · GEMEINDE WANG